

Udviklingselskabet Vest A/S

Kildevej 6, 7490 Aulum
CVR-nr. 25 34 00 27

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.06.17

Kurt Armose Lauridsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

Udviklingselskabet Vest A/S
Kildevej 6
7490 Aulum

Telefon: 20 69 84 70
Hjemsted: Herning
CVR-nr.: 25 34 00 27
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kurt Armose Lauridsen

Bestyrelse

Kurt Armose Lauridsen
Helle Klausen Jensen
Chatrine Armose Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Udviklingselskabet Vest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aulum, den 9. juni 2017

Direktionen

Kurt Armore Lauridsen

Bestyrelsen

Kurt Armore Lauridsen

Helle Klausen Jensen

Chatrine Armore Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Udviklingsselskabet Vest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Udviklingsselskabet Vest A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 9. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	21.987	372.635
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.135.000
Resultat af primær drift	21.987	1.507.635
Andre driftsomkostninger	-1.179	-5.669
Resultat før finansielle poster	20.808	1.501.966
² Finansielle indtægter	48.095	231.004
³ Finansielle omkostninger	-314.112	-302.942
Resultat før skat	-245.209	1.430.028
Skat af årets resultat	53.988	-258.569
Årets resultat	-191.221	1.171.459
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	4.286.722
Overført resultat	-191.221	-3.115.263
I alt	-191.221	1.171.459

AKTIVER

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Fremstillede varer og handelsvarer	12.245.000	12.245.000
Varebeholdninger i alt	12.245.000	12.245.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.286.722
Andre tilgodehavender	74.903	351.343
Tilgodehavender i alt	74.903	4.638.065
Likvide beholdninger	226.695	70.545
Omsætningsaktiver i alt	12.546.598	16.953.610
Aktiver i alt	12.546.598	16.953.610

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	203.328	394.549
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	4.286.722
	Egenkapital i alt	703.328	5.181.271
	Hensættelser til udskudt skat	706.610	760.598
	Hensatte forpligtelser i alt	706.610	760.598
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.349.066	6.392.615
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.598.860	3.787.732
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.947.926	10.180.347
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	190.000	198.909
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	727.861	275.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	109.103	0
	Selskabsskat	0	109.103
	Anden gæld	20.000	87.762
	Periodeafgrænsningsposter	141.770	160.070
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.188.734	831.394
	Gældsforpligtelser i alt	11.136.660	11.011.741
	Passiver i alt	12.546.598	16.953.610

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	394.549	4.286.722
Betalt udbytte	0	0	-4.286.722
Forslag til resultatdisponering	0	-191.221	0
Saldo pr. 31.12.16	500.000	203.328	0

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af ejendomme.

	2016	2015
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.204	180.298
Renteindtægter i øvrigt	0	14.903
Øvrige finansielle indtægter	45.891	35.803
I alt	48.095	231.004

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	309.522	287.730
Øvrige finansielle omkostninger	4.590	15.212
I alt	314.112	302.942

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.764.220	6.349.066	6.392.615
Gæld til øvrige kreditinstitutter	190.000	3.138.840	3.788.860	3.986.641
I alt	190.000	8.903.060	10.137.926	10.379.256

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.349 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.245.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.245.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til nettorealisationsværdien.

Nettorealisationsværdien for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af salgskomkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omstændighed, ukurans og udvikling i forventet salgspriser.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.